

2030년 주택 수요 30만호... 중소형 수요 늘어날 듯

- 증장기 주택 수요 전망, 베이비부머 은퇴 및 고령화 유의해야 -

이 흥 일 | 한국건설산업연구원 연구위원
hilee@cerik.re.kr

2011년 기준 약 43만호 수준인 국내 주택 수요는 2020년에 36만~37만호, 2030년에는 약 30만호 수준으로 연평균 약 7,000~8,000호 정도씩 점진적으로 감소할 전망이다. 주택 수요를 요인별로 구분해보면 향후 주택 멸실과 소득 요인에 의한 수요는 증가할 전망이지만, 인구 및 가구 요인에 의한 수요는 점진적으로 감소할 전망이다.

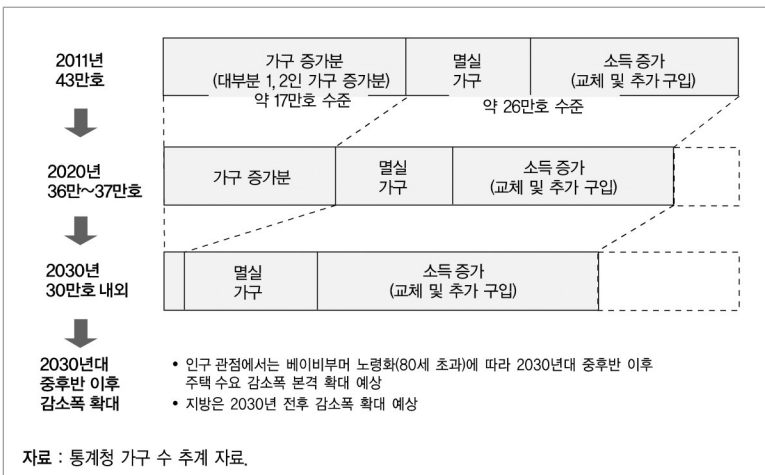
신규 주택 수요는 가구 수 자체가 아닌 가구 수 증가분에 의해 영향을 받는데, 연간 가구 수 증가 규모는 2000년대 초반 30만 가구 수준을 유지했으나, 2004년 이후 지속적으로 감소해 2011년에는 약 25만호, 2020년에는 약 15만호 수준으로 감소할 전망이다. 이에 따라 가구 수 증가분은 2020년대 초반 이후 감소폭이 조

금 더 확대되고, 2030년대 중반 이후에는 가구 수 증가분이 거의 사라질 전망이다. 결국 2030년이 지나면 가구 수 증가에 의한 신규 주택 수요는 대부분 사라지고, 멸실 및 소득 증가에 의한 주택 수요만이 남을 전망이다.

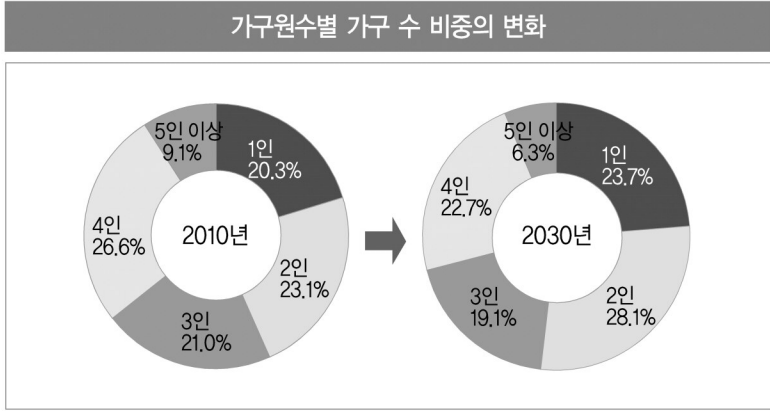
중소형 수요 늘어날 듯

2030년까지 가구 수가 지속적으로 증가하는 것은 1, 2인 가구가 증가하기 때문이다. 결국 향후 가구 수 증가에 의해 추가로 발생하는 신규 주택 수요는 중대형 주택보다는 대부분 중소형 주택 수요일 가능성이 크다. 1,

향후 주택 수요 변화 요약



경영 정보



2인 가구가 증가하는 것은 연령층별 인구 구조에 기초하여 유추해볼 때 독신 가구와 무자녀 가구의 증가와 함께 자녀 출가로 인한 베이비부머 세대의 1, 2인 가구화도 중요한 원인이다.

따라서 향후 1, 2인 가구의 증가로 인한 신규 주택 수요는 젊은 층을 주 대상으로 한 도시형 생활주택과 같은 소규모 주택에 국한되지는 않을 전망이다. 베이비부머 은퇴자를 대상으로 한 중소형 주택 수요도 증가할 전망이다.

75세까지 주택 보유 지속

기존의 일부 연구에서는 주택의 주 수요 연령층을 35~54세로 정의하고 해당 연령층 인구의 변화 예측 자료를 기초로 향후 주택 수요 변화에 대해 전망하였다. 35~54세 인구는 전국적으로 2011년에 정점을 기록한 이후 감소하고 있다. 이는 35~54세 연

령층에 진입하는 젊은 세대 인구보다 베이비부머의 고령화에 따라 54세를 초과하는 인구가 더 많기 때문인데, 특히 지방의 35~54세 인구가 2009년에 정점을 기록한 이후 급격히 감소하고 있다.

기존의 일부 연구에서 주택 주수요 연령층을 35~54세로 본 이유는 35~40세 사이에서 주택을 가장 활발하게 매입하고, 이후 주택을 계속 보유하다가 55세 이후에는 은퇴 후 노후 자금 마련을 위해 보유 주택을 점진적으로 매도하기 시작할 것으로 보았기 때문이다. 그러나, 통계청의 인구 추계 자료를 기초로 가구주 수 및 인구 수 대비 주택 보유율을 분석한 결과, 55~69세 사이에도 주택 보유율이 계속 상승한다.

주택 보유율은 30~39세에는 급격히 상승하고, 40~54세에는 30대 연령층에 비해서는 다소 완만하지만 비교적 양호하게 주택 보유율이 상승한

다. 55~59세 사이의 주택 보유율 상승폭은 그 이전 연령층에 비해 소폭 둔화되지만 5%p 내외로 주택 보유율이 상승한다. 60~64세는 그 이전 연령층 대비 약 3%p, 65~69세는 그 이전 연령층 대비 약 1.5%p 주택 보유율이 상승한다. 주택 보유율이 늘어난 만큼 신규 혹은 재고 주택을 추가로 구입하게 되고, 결국 이는 신규 주택 수요를 일정 부분 증가시키는 요인으로 작용한다.

또한, 55~74세는 주택 보유율이 가장 높은 연령층으로 55세(은퇴 시점) 혹은 60세를 초과해도 주택 보유율이 감소하지 않고 지속적으로 주택을 보유하는 특성을 보인다. 주택 보유율은 75세 이후 점진적으로 감소하기 시작하는데, 특히 80세 이후 주택 보유율이 급격히 낮아지는 특징을 보인다.

즉, 우리나라 주택 수요자들은 55~60세가 되어 은퇴 및 자녀 출가 이후에도 주택을 매도하기보다는 지속적으로 보유하고자 하는 경향이 강한 것을 알 수 있다.

결국 베이비부머의 고령화에 따라 35~54세 인구가 전국적으로 2012년 이후 감소하기 시작하고, 수도권은 2018년 이후 감소한다 해도 주택 수요가 해당 시점 이후 급감할 가능성은 낮은 것으로 판단된다.

연령층별 주택 보유 비율

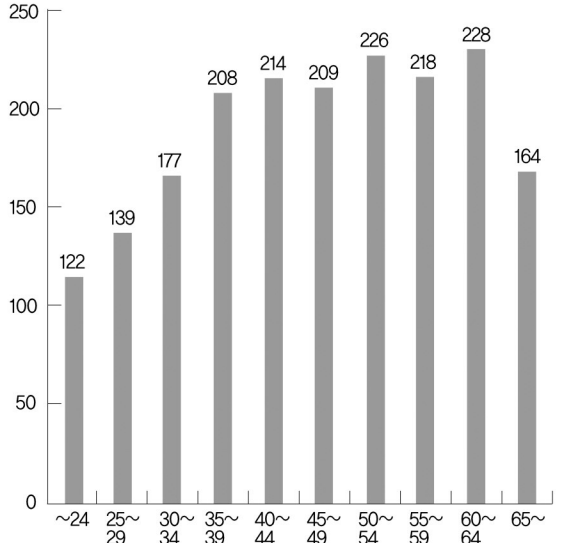
(단위 : %)

연령층 구분	가구주 수 대비 주택 보유 가구주 수 비율	인구 수 대비 주택 보유 가구주 수 비율
15~19	7.2	0.2
20~24	8.8	1.2
25~29	19.8	5.0
30~34	38.4	15.4
35~39	52.2	25.2
40~44	61.0	32.8
45~49	67.0	37.7
50~54	72.7	41.7
55~59	77.9	45.7
60~64	81.0	47.3
65~69	82.3	48.8
70~74	81.3	48.8
75~79	79.0	46.1
80~84	78.1	39.3
85 이상	77.8	27.0
합계	62.7	22.3

자료 : 통계청 2005년 센서스.

주택 보유 가구주의 연령층별 평균 거주 주택 가격

(단위 : 백만원)



자료 : 통계청 2010년 가계금융 조사.

2020년 전후 대형 주택 수요 감소 전망

다만, 은퇴 및 자녀 출가 이후 노후 자금 마련을 위한 보유 주택 규모 축소, 보유 주택 임대 후 소규모 또는 지방 주택 임차 거주 현상은 증가할 것으로 예상된다. 따라서, 베이비부머의 은퇴에 따라 35~54세 인구가 감소하는 시점 이후 대형 주택에 대한 수요 감소는 본격화될 것으로 예상된다.

베이비부머의 은퇴와 고령화는 주택 수요 변화의 예측에 중요한 요인인데, 특히 베이비부머가 60~65세를 넘어서는 시점과 80세를 넘어서는 시점이 중요하다. 이는 앞서 언급

한 것처럼 55세를 초과해도 주택 보유율은 줄어들지 않지만, 65세를 초과하면서 거주 주택 규모가 축소되고, 다주택자의 경우 주택 매도 현상이 발생하기 때문이다.

또한, 80세 이후에는 주택 보유율이 감소하기 시작하는데, 특히 85세 이후에 급감하는 것으로 나타난다. 우리나라 베이비부머 세대들이 60세를 넘어서는 시점은 2018~20년 사이로 이후 대형 주택 수요 감소, 중소형 주택 수요 증가 현상이 본격화될 것으로 예상된다.

은퇴한 베이비부머의 중소형 주택 수요는 최근 공급이 증가하는 도시형 생활주택 형태보다는 중소형 아파트

나 수도권 외곽의 아파트, 전원주택 등의 수요일 것으로 예상된다. 또한, 2010년대 중반 이후(지방은 2010년대 초반, 수도권은 2010년대 후반) 베이비부머 은퇴가 급증하면서 이들을 대상으로 건강 관리, 레저, 기타 복지 등을 지원할 수 있는 중소형의 특화된 주택시장이 점차 커질 것으로 예상된다. 베이비부머 세대가 80세를 초과하는 시점은 2038~40년 사이이다.

따라서, 2030년까지 평균적으로 매년 7,000~8,000호 정도씩 점진적으로 감소하는 주택 수요가 2030년대 중반 이후에는 감소폭이 본격적으로 확대될 전망이다. 